

Notat

Dato: 21.04.2023

Vedrørende ældrebolighandlingsplanen

Dette notat indeholder en række uddybninger til sagsfremstillingen vedrørende "Genberegning af ældrebolighandlingsplanen", som Voksen- og Plejeudvalget behandler på sit møde den 26. april 2023.

Notatet berører følgende emner:

- Den lovfastsatte ramme - herunder maksimumbeløb - for etablering af almene ældreboliger
- Nuværende plejeboliger i Norddjurs Kommune
- Dækningsgrad for plejeboliger
- Driftsbesparelser som følge af ældrebolighandlingsplanen
- Samarbejde med tilknyttet totalrådgiver

Den lovfastsatte ramme - herunder maksimumbeløb - for etablering af almene ældreboliger

Der er en lovfastsat ramme, et maksimumbeløb, for, hvad det må koste at opføre almene ældreboliger. Maksimumbeløbet fastsættes jf. "Bekendtgørelse nr. 455 af 17. april 2020 om støtte til almene boliger mv".

Maksimumbeløbet fastsættes som kr. pr. m² og justeres som udgangspunkt én gang om året med virkning fra den 1. januar. Justeringen af maksimumbeløbet sker på baggrund af udviklingen i nettoprisindekset og det implicitte lønindeks for den private sektor, som hver vægter 50%.

Maksimumbeløbet varierer afhængigt af hvor i landet, ældreboligerne opføres. I 2023 udgør maksimumbeløbet for ældreboliger i øvrig provins (herunder Norddjurs Kommune) 26.710 kr. pr. m². Beløbet opgøres inkl. moms.

Nedenstående tabel viser udviklingen i maksimumbeløb for almene ældreboliger i øvrig provins i perioden 2019-2023.

Årstal	Maksimumbeløb
2019	23.970 kr.*
2020	24.270 kr.*
2021	24.600 kr.
2022	25.140 kr.
2023	26.710 kr.

*=Beløbet er inkl. et energitillæg for lavt byggeri (dvs. uden vandret lejlighedsskel).
Energitillæg er fra 2021 automatisk indregnet i maksimumbeløbet.

Det er en forudsætning for opførelsen af nye almene ældre- og plejeboliger, at kommunalbestyrelsen på statens vegne godkender skema A, B og C. Skemaerne indberettes til Bolig- og Planstyrelsen i informations- og forvaltningssystemet BOSSINF-STB.

- Skema A er en ansøgning om støtte til byggeriet. Skemaet rummer bl.a. oplysninger om maksimumbeløb pr. m² bolig, økonomisk overslag over udgifterne, og den forventede husleje. Skema A skal godkendes, inden skema B kan godkendes og kan f.eks. godkendes efter projektstadiet ”Projektfor-slag”. Der må maksimalt gå 15 måneder fra Skema A er godkendt til Skema B godkendes - dvs. der er mulighed for, at maksimumbeløbet ændres fra skema A til skema B.
- Skema B er en ansøgning om godkendelse af anskaffelsessummen, inden byggeriet sættes i gang. Skemaet rummer - ligesom skema A - oplysninger om maksimumbeløb pr. m² bolig, økonomisk over-slag over udgifterne, og den forventede husleje. Skemaet godkendes efter, der er indhentet tilbud på håndværkerydelser, og inden byggeriet sættes i gang. Maksimumbeløbet kan ikke ændres efter skema B.
- Skema C er en ansøgning om godkendelse af den endelige anskaffelsessum efter byggeriet er gen-nemført. Skemaet rummer bl.a. maksimumbeløb pr. m² bolig, faktiske udgifter forbundet med byg-geriet og husleje.

Det vil rent praktisk ikke være muligt at opnå godkendelse af en indberetning i BOSSINF-STB, hvis maxi-mumbeløbet er overskredet i enten skema A eller skema B.

Det er en forudsætning for at opnå ydelsesstøtte, at skema A, B og C er indberettet. Ydelsesstøtten medfø-rer bl.a., at staten bidrager til betaling af terminsydelserne på det lån, der finansierer 88 % af den samlede udgift til opførelsen af boligerne.

Nuværende plejeboliger i Norddjurs Kommune

Nedenstående tabel viser antal plejeboliger i Norddjurs Kommune samt hvor mange boliger, der er ledige på det pågældende plejecenter pr. 19. april 2023.

	Almindelige plejeboliger	Demens-Boliger	Midlertidige boliger	I alt	Heraf ledige bo-liger pr. 19.04.2023
Fuglsanggården (Ejet af B45)	20	15	5	40	0
Violskrænten & Grønnegården	126	0	0	126	13
Digterparken	70	0	15	85	6
Glesborg Plejecenter	60	0	0	60	3
Farsøhthus	53	0	0	53	2
Møllehjemmet	26	6	8	40	0
I alt	355	21	28	404	24

Dækningsgrad for plejeboliger

Dækningsgraden er udtryk for antallet af plejeboliger pr. x antal borgere i en given aldersgruppe. Det fremgår af ældrebolighandlingsplanen, som blev behandlet i Kommunalbestyrelsen den 16. marts 2021, at der var følgende forventede udvikling i antallet af 80+ årige og dækningsgrad for plejeboliger pr. 100 borgere i aldersgruppen 80+ år.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
80+ årige*	2.125	2.161	2.193	2.201	2.256	2.316	2.382	2.490	2.591	2.696	2.841	2.934	3.017
Plejeboliger	404	404	404	404	404	404	404	404	404	404	404	404	404
Dækningsgrad	19,01	18,70	18,42	18,36	17,91	17,44	16,96	16,22	15,59	14,99	14,22	13,77	13,39

*Antal 80+ årige jf. Norddjurs Kommunes befolkningsprognose 2020-2029.

Nedenstående tabel viser den forventede udvikling i antallet af 80+ årige og dækningsgrad for plejeboliger, på baggrund af Norddjurs Kommunes befolkningsprognose 2023-2032.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
80+ årige*	2.344	2.457	2.575	2.683	2.827	2.938	3.017	3.093	3.163	3.229
Plejeboliger	404	404	404	404	404	404	404	404	404	404
Dækningsgrad	17,24	16,44	15,69	15,06	14,29	13,75	13,39	13,06	12,77	12,51

*Antal 80+ årige jf. Norddjurs Kommunes befolkningsprognose 2023-2032.

Som indikation på behovet for ældre- og plejeboliger i Norddjurs Kommune foretages der i nedenstående en sammenligning af antal pleje- og ældreboliger i Norddjurs Kommune, med henholdsvis Norddjurs Kommunes sammenligningskommuner, Region Midt og hele landet. Norddjurs Kommunes sammenligningsgruppe består af 8 kommuner, hvor ressourcepresset er højt, og hvor udgiftsbehovet i gruppen er højt.

Sammenligningen viser, at Norddjurs Kommune tilbyder flere plejeboliger pr. 65+ årige end gennemsnittet af kommuner i henholdsvis sammenligningsgruppen, Region Midt og hele landet.

Til gengæld tilbyder Norddjurs Kommune færre ældreboliger end både sammenligningskommuner, lands-gennemsnittet og gennemsnittet af kommuner i Region Midt. Det bemærkes, at der i Norddjurs Kommune er opført ældrevenlige almene boliger, hvor boligtypen er familieboliger. Disse boliger indgår derfor ikke i nedenstående tabel.

Nedenstående tabel viser antal boliger pr. 1000 borgere i aldersgruppen 65+ år.

Boligtype	Norddjurs Kommune	Smnl. Gruppen	Region Midtjylland	Hele landet
Plekehjem	0,0	1,4	0,2	2,9
Beskyttede boliger	0,0	0,1	0,2	0,4
Plejeboliger fortrinsvis til ældre	47,8	41,7	40,1	39,3
Almene boliger fortrinsvis til ældre	13,2	19,8	28,6	30,5
Friplejeboliger	0,0	1,9	2,9	1,9
Pladser i alt fortrinsvis til ældre	61,0	64,9	72,0	75,1

Der er ikke truffet beslutning om hvilken dækningsgrad, der skal være retningsgivende i Norddjurs Kommune.

Syddjurs Kommune har i august 2022 udarbejdet en bolig- og behovsanalyse, hvori det anbefales, at dækningsgraden er 12 for antal plejeboliger pr. 100 borgere i aldersgruppen 80+ år.

Driftsbesparelse som følge af ældrebolighandlingsplanen

Der er ikke indberegnet driftsbesparelser som følge af at ældrebolighandlingsplanen gennemføres.

I forbindelse med udmøntning af puljemidler i budget 2022 (delvis tilbagerulning af tidligere besparelser) besluttede Kommunalbestyrelsen at tilføre 3,5 mio. kr. til Socialområdet og 4,5 mio. til Sundheds- og Omsorgsområdet. Heraf blev i alt 1,8 mio. kr. (0,8 mio. kr. fra Socialområdet og 1,0 mio. kr. fra Sundheds- og Omsorgsområdet) afsat til at styrke indsatsen for senhjerneskedede borgere ved at dække omdannelsen af tre pladser til specialiseret rehabilitering til borgere. Pladserne er efterfølgende omdannet og tiltænkt borgere, som ellers skal have et behandlingstilbud uden for kommunen.

Samarbejde med tilknyttet rådgiver

Der er indgået en særskilt aftale med den tilknyttede totalrådgiver om, at totalrådgiverens ydelser efter projektforslag er udskudt, og at Norddjurs Kommune i forbindelse med vedtagelsen af budget 2024-2027 medio oktober 2023 træffer beslutning om, hvor vidt rådgivningsopgaven genoptages eller ej.

Det vurderes, at udgiften til rådgivning (dvs. til totalrådgiver, BDO og eventuel øvrig rådgivning) som minimum vil udgøre 2,5 mio. kr., hvis både projekteringen af et nyt plejecenter og et nyt demenscenter i Grenaa skal fortsætte frem til projektstadiet "Udbudsprojekt".

Såfremt der træffes beslutning om, at projektering af enten det nye demenscenter i Grenaa eller det nye plejecenter i Auning skal fortsætte til og med projektstadiet "Udbudsprojekt", skal der gennemføres nye forhandlinger med totalrådgiver om bl.a. honorar og tidsplan for det pågældende projekt.

Hvis det besluttes, at projektering af det nye demenscenter skal fortsætte frem til og med projektstadiet "Udbudsprojekt", så vurderes udgiften til rådgivning (dvs. til totalrådgiver, BDO og eventuel øvrig rådgivning) som minimum at udgøre 1,3 mio. kr.